



REVISORE LEGALE

Geometra Giacomo Pietrantoni

Codice Fiscale PTR GCM 53S14 D653R - P. I.V.A. 00501780548
Viale Trento e Trieste, 5 - 06049 Spoleto (PG) - tel. 0743 49595 - E-mail: giacomo.pietrantoni@geopec.it

TRIBUNALE DI SPOLETO Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PROCEDIMENTO ESECUTIVO N. 44/2021 R.G.E.

promosso da

contro

RELAZIONE DI STIMA

In data 18 Giugno 2021 con provvedimento del giudice dell'esecuzione, Dott. Simone SALCERINI, il sottoscritto Geom. Giacomo PIETRANTONI con studio in Spoleto Viale Trento e Trieste, 5, con indirizzo di posta elettronica certificata giacomo.pietrantoni@geopec.it, veniva nominato C.T.U. quale esperto per la valutazione dei beni pignorati e per la conseguente determinazione del prezzo base di vendita nel procedimento di cui all'oggetto, accettava l'incarico depositando dichiarazione di giuramento tramite comunicazione telematica entro il termine previsto.

Ciò premesso, il giudice indicava di rispondere con relazione scritta ai quesiti di cui all'allegato Decreto di nomina dell'esperto ex art. 568 c.p.c. (*Cfr.Doc.1*), entro e non oltre 150 giorni dal 24/06/2021, fissava altresì l'udienza al 03/02/2022.

In data 14 Ottobre 2021, l'esperto stabiliva la data ed il luogo dell'accesso al bene in questione per procedere all'individuazione ed all'accertamento dello stesso inviando le relative comunicazioni, a mezzo posta elettronica certificata, al creditore procedente presso l'Avv. _____, risultata consegnata nella casella di destinazione come da allegata ricevuta di avvenuta consegna (*Cfr.Doc.2*), mentre a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, alla società debitrice in persona del suo rappresentante in _____ risultata consegnata come da pervenuto avviso di ricevimento allegato (*Cfr.Doc.3*).

Come sopra stabilito, alle ore 10,30 del giorno 28/10/2021, l'esperto si recava presso gli immobili in Comune di Todi Località Ponte Rio ove non trovava la presenza del debitore o di altra persona delegata a favorire le dovute operazioni non risultando possibile accedere all'interno dell'immobile pignorato, nella circostanza si limitava ad una sommaria visione esterna.

Sulla scorta di quanto potuto rilevare riscontrava che i dati indicati nel pignoramento, seppur in precedenza individuato l'immobile, non corrispondono all'attuale stato dei luoghi. Infatti sui terreni oggetto di

pignoramento riportati al Catasto terreni del Comune di Todi con le particelle n. 356, 362, 711, 712 e 713 del Foglio 74 sono risultati in essere n. 4 edifici bifamiliari in avanzato corso d'opera, completi dei paramenti ed infissi esterni, manto di copertura nonché la predisposizione di collegamenti di impianti nello spazio esterno quest'ultimo peraltro in stato di incuria e non compiutamente recinto.

Dalle informazioni assunte presso gli uffici comunali competenti i suddetti edifici sono stati realizzati a seguito del rilascio da parte del Comune di Todi del permesso di costruire n. 101 del 21/06/2011.

Restava quindi la necessità di procedere al rilievo topografico ed all'esecuzione del tipo mappale per il relativo aggiornamento della mappa catastale nonché all'accatastamento delle otto unità immobiliari abitative presenti in loco.

Viste le sopra indicate aggiuntive attività ed il conseguenziale aggravio delle relative spese occorrenti, lo scrivente con istanza del 02/11/2021 oltre a segnalare l'impossibilità di accedere all'immobile e quindi l'occorrenza di sospendere le relative operazioni peritali chiedeva il consenso per l'espletamento delle esposte ulteriori attività e che gli venisse accordato un congruo acconto per affrontare almeno le spese vive, rimanendo in attesa di conoscere i provvedimenti del G.E. al riguardo.

In data 03/02/2022, il G.E. autorizzava il rilievo topografico e l'aggiornamento della mappa oltre l'accatastamento delle unità immobiliari abitative, poneva a carico del creditore precedente, salva ulteriore determinazione, l'onere dell'anticipo delle quantificate somme necessarie, concedeva proroga al C.T.U. fino al 30/09/2022 per il deposito dell'elaborato peritale; rinviava all'udienza del 17/11/2022.

In seguito, in data 16/05/2022, l'esperto stabiliva la data ed il luogo dell'accesso al bene in questione per procedere alle stabilite operazioni catastali nonché all'individuazione ed all'accertamento dello stesso, inviando

le relative comunicazioni, a mezzo posta elettronica certificata, al creditore precedente presso l'Avv. [redacted], risultata consegnata nella casella di destinazione, come da allegata ricevuta di avvenuta consegna (Cfr. **Doc.4**), mentre a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, alla società debitrice in persona del suo legale rappresentante in [redacted], ritornata poi al mittente per compiuta giacenza in quanto mai ritirata dal destinatario (Cfr. **Doc.5**).

Come sopra stabilito, alle ore 10,30 del giorno 31/05/2022, l'esperto coadiuvato dal topografo geom. Succhielli Francesco si recava presso gli immobili in Comune di Todi Località Ponte Rio ove non trovava la presenza del debitore o di altra persona delegata a favorire le dovute operazioni.

Risultando quindi impossibile accedere all'interno degli edifici in loco, si è ritenuto comunque possibile effettuare il solo rilievo topografico esterno per poter procedere almeno all'aggiornamento della mappa catastale.

Atteso quanto sopra, con istanza 03/06/2022 informava circa l'oggettiva impossibilità di poter procedere alle ulteriori attività e quindi l'attuale circostanza di sospensione delle relative operazioni peritali, restando in attesa di conoscere i provvedimenti del G.E. al riguardo per l'espletamento di quanto dovuto.

Vista la succitata comunicazione, sussistendo i presupposti per sostituire il debitore nella custodia dei beni pignorati, in data 14/06/2022, il G.E. nominava Custode dei beni l'Istituto Vendite Giudiziarie dell'Umbria conferendogli i relativi compiti, concedeva altresì al C.T.U. proroga di gg. 90 decorrenti dalla data di deposito del Decreto stesso.

Di conseguenza, lo scrivente interpellava il custode dei beni che in data 27/06/2022, a mezzo posta elettronica certificata, fissava l'accesso forzato ai beni oggetto di esecuzione per il giorno 26/07/2022 alle ore 10,00 in presenza della Forza Pubblica e di un fabbro.

Alla data e alla ora sopra stabilita, l'esperto si recava nuovamente presso gli immobili in Comune di Todi Località Ponte Rio ove alla presenza del Sig. [redacted] incaricato I.V.G., il tecnico serraturiere convocato dal Custode e del Sig. [redacted] legale rappresentante della società debitrice si procedeva ad accedere all'interno degli immobili per le operazioni peritali del caso.

Tutto ciò premesso, lo scrivente di seguito risponde con relazione scritta ai quesiti di cui all'allegato Decreto di nomina dell'esperto ex art. 568 c.p.c. .

- 1) riscontra la completezza del certificato notarile in atti attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari dei beni pignorati;
- 2) provvedeva all'integrazione delle visure catastali aggiornate (Cfr.**Doc.6 e 7**), all'acquisizione dell'estratto di mappa (Cfr.**Doc.8**) e della copia integrale del titolo di provenienza al debitore degli immobili pignorati (Cfr.**Doc.9**);
- 3) dalla depositata certificazione notarile ha accertato l'esistenza delle seguenti formalità:

- [redacted] del [redacted] - **Ipoteca volontaria** di € [redacted] a favore della [redacted] con sede in [redacted] contro la [redacted] con sede in [redacted] concessa a garanzia di mutuo fondiario per un importo capitale di € [redacted];
- [redacted] - **Ipoteca volontaria** di € [redacted] a favore della [redacted] con sede in [redacted] contro la [redacted] con sede in [redacted] concessa a garanzia di apertura credito per un importo capitale di € [redacted];
- [redacted] - **Ipoteca legale** di € [redacted] a favore di [redacted] con sede in [redacted] contro la [redacted] con sede in [redacted] per un importo capitale di € [redacted].

- **Verbale di pignoramento immobili a favore di**

con sede in contro la con sede in

- 4) non esistono vincoli o oneri di natura condominiale né tanto meno spese condominiali insolute;
- 5) si rilevano le seguenti servitù, costituite dalla società debitrice alla stipula dell'atto di compravendita degli immobili oggetto di pignoramento con obbligo in caso di rivendita a terzi di richiamare o inserire tutte le clausole, patti e servitù nel relativo atto di vendita:
 - servitù passiva di scarico tramite subirrigazione per lo smaltimento dei reflui civili a carico della particella n. 362 e n. 711 del Foglio 74 a favore delle particelle urbane graffate n. 29 sub. 6 e n. 715 nonché n. 29 sub. 7 e n. 716;
 - servitù perpetua di condotta interrata di acquedotto a carico delle particelle rurali n. 362, n. 712 e n. 713 del foglio 74 a favore della particella urbana n. 29 sub. 7 e n. 716 graffate;
 - servitù perpetua di non edificabilità su porzione di terreno larga ml. 8,00 delle particelle rurali n. 712 e n. 713 del Folio 74, posta lungo il confine con le particelle rurali n. 709 e n. 714 ed a vantaggio di quest'ultime;
- 6) sono risultate esistenti n. ipoteche volontarie, n. ipoteca giudiziale o legale e n. 1 pignoramento. I costi necessari alle relative cancellazioni am monteranno ad € , dovuti per la tassa ipotecaria di € per ogni ipoteca volontaria, lo del valore di ogni ipoteca giudiziale o legale con un minimo di , oltre la tassa ipotecaria di ed per bolli, costo fisso di per ogni pignoramento o formalità pregiudiziale;

7) sulla scorta di quanto rilevato, trattandosi nella fattispecie di n. 4 edifici bifamiliari in avanzato stato di costruzione realizzati su buona parte dei terreni in questione oltre ad un fabbricato preesistente destinato a stalla/rimessa con annessa corte, il tutto oggetto di pignoramento, di seguito si fornisce in separati paragrafi la descrizione analitica di ciascuno di essi.

I beni di che trattasi, di seguito contrassegnati con le lettere **A.**, **B.**, **C.**, **D.** ed **E.** e lo **spazio esterno di pertinenza attualmente individuato al catasto fabbricati con la particella n. 826 del Foglio 74, classificata Cat. F/1 "Area Urbana", superficie di mq. 2.309**, sono posti in Comune di Todi, Località Ponte Rio, in zona pedecollinare delimitata a sud/est dal tracciato della ferrovia Centrale Umbra ed a nord/est dal tracciato della superstrada E45.

L'accesso sia pedonale che carrabile avviene direttamente dalla strada vicinale del Rio collegata alla strada provinciale tramite sottopasso ferroviario (ex centrale Umbra).

I nuovi fabbricati residenziali (vedi **A.**, **B.**, **C.** e **D.**) per caratteristiche architettoniche e tipologico-distributive sono simili tra loro e si compongono di due unità abitative ciascuno sviluppate su due piani fuori terra.

Come meglio si evince dall'allegata documentazione fotografica (Cfr.**Doc.10**), esternamente si presentano quasi totalmente ultimati, con pareti rivestite con mattoncini in laterizio ed in parte tinteggiate, corredati da un ampio marciapiede perimetrale in cemento sprovvisto di pavimentazione, da una rampa di scale ad accesso al piano primo con pedate ed alzate prive di rivestimento; tetto a capanna con manto di copertura in coppi con predisposto, nelle falde orientate a sud, alloggiamento per l'installazione di pannelli solari e fotovoltaici; sporto di gronda in zampini di legno ancorati al cordolo di calcestruzzo per la

formazione delle pendenze con sovrastante tavolato; gronde e scossaline in alluminio ramato, comignoli realizzati in opera con mattoni e coppi.

Gli infissi delle finestre e portefinestre risultano costituiti da persiane in legno ad ante a battente complete di ferrate, le soglie in lastre di travertino, i portoncini d'ingresso in legno stampato con serratura a cilindro.

Internamente i vani del piano terra si presentano con pareti e con soffitti intonacati mentre quelli del piano primo con soffitti a falde inclinate (sottotetto) costituito da travi in legno 20x10 e tavolato con finestra vasistas a tetto per l'illuminazione diretta del disimpegno; i locali destinati a bagno, antibagno e wc sono privi del rivestimento delle pareti come pure dei relativi sanitari mentre risulta collocato il piatto doccia.

Complessivamente tutti i vani sono privi di pavimentazione e di battiscopa come pure di balaustre alle portefinestre poste al primo piano con in essere i soli controtelai in legno alle aperture delle porte. Le finestre e porte finestre sono dotate di infissi in legno, apribili ad una o più ante senza parti fisse con vetro camera completi della necessaria ferramenta. Nel salone al piano terra è prevista la possibilità di installazione di un camino essendo in essere una canna fumaria in acciaio per i fumi di scarico. E' altresì presente una scala in muratura di modesto sviluppo rivestita di lastre di marmo che collega il piano terra (zona giorno) al piano primo (zona notte).

EDIFICIO A.

L'edificio in questione si compone di due unità abitative, contraddistinte come di seguito, formate ciascuna da un piano terreno e da un piano primo con elementi costruttivi e distributivi degli ambienti similari fra loro, corredato da un esclusivo **marciapiede perimetrale individuato al catasto fabbricati del Comune di Todi al Foglio 74 con la particella n. 823 sub. 3, bene comune non censibile ai sub. 1 e 2:**

- **Unità 1. individuata al catasto Fabbricati di detto Comune alla particella n. 823 sub. 2 del Foglio 74, Cat. F/3 "unità in corso di costruzione"**, con accesso esclusivo esterno sia dal piano terreno sia dal piano primo tramite scala esterna.

Il piano terra è costituito da un ingresso, un wc, un ripostiglio posto parzialmente sotto la scala interna privo di finestra, un salone con scala di collegamento al piano primo, una cucina, un piccolo vano porticato ed un vano ricavato sotto la scala esterna privo di finestra. Il piano primo è composto da un disimpegno, tre camere, un bagno ed un wc quest'ultimo privo di finestra.

Di seguito in formato tabellare si evince l'altezza utile, la superficie netta e lorda di ciascun locale dell'immobile nonché il coefficiente correttivo ai fini della determinazione della relativa superficie commerciale.

Locali	Altezza Utile Ml.	Superficie Netta Mq.	Superficie Lorda Mq.	Coefficiente Correttivo destinazione	Superficie Comm.le Mq.
ingresso	2,98	6,50	9,80	1,00	9,80
wc	2,98	4,10	5,20	1,00	5,20
ripostiglio	Hm. 2,40	2,60	3,00	0,60	1,80
salone	2,98	27,15	30,20	1,00	30,30
cucina	2,98	9,20	12,20	1,00	12,20
porticato	2,98	2,40	3,40	0,50	1,70
sottoscala	Hm. 2,00	4,40	6,00	0,20	1,20
disimp.	Hm. 3,55	3,65	4,00	1,00	4,00
camera	Hm. 3,05	14,20	16,60	1,00	16,60
camera	Hm. 3,05	11,10	13,10	1,00	13,10
camera	Hm. 2,90	8,50	10,00	1,00	10,00
bagno	Hm. 2,90	6,45	7,30	1,00	7,30

wc	Hm. 3,55	2,30	2,60	1,00	2,60
ballatoio	-	2,35	3,35	0,30	1,00
TOTALE		104,90	126,75		117,10

- **Unità 2.** individuata al catasto Fabbricati di detto Comune alla particella n. 823 sub. 1 del Foglio 74, Cat. F/3 "unità in corso di costruzione", con unico accesso esclusivo esterno dal piano terreno costituito da un ingresso, un wc, un ripostiglio posto parzialmente sotto la scala interna privo di finestra, un salone con scala di collegamento al piano primo, ed una cucina. Il piano primo è composto da un disimpegno, tre camere, un bagno ed un wc privo di finestra. Di seguito in formato tabellare si evince l'altezza utile, la superficie netta e lorda di ciascun locale dell'immobile nonché il coefficiente correttivo ai fini della determinazione della relativa superficie commerciale.

Locali	Altezza Utile Ml.	Superficie Netta Mq.	Superficie Lorda Mq.	Coefficiente Correttivo	Superficie Comm.le Mq.
ingresso	2,98	6,50	10,00	1,00	10,00
wc	2,98	4,40	5,60	1,00	5,60
ripostiglio	Hm. 2,40	2,50	2,90	0,60	1,74
salone	Hm. 2,98	27,00	30,15	1,00	30,15
cucina	Hm. 2,98	9,30	12,30	1,00	12,30
disimp.	Hm. 3,55	3,60	3,95	1,00	3,95
camera	Hm. 3,05	14,25	16,65	1,00	16,65
camera	Hm. 3,05	11,00	13,00	1,00	13,00
camera	Hm. 2,90	9,00	10,50	1,00	10,50
bagno	Hm. 2,90	6,00	6,85	1,00	6,85
wc	Hm. 3,55	2,30	2,60	1,00	2,60

TOTALE		95,85	114,50		113,34
--------	--	-------	--------	--	--------

EDIFICIO B.

Si compone di due unità abitative, contraddistinte come di seguito, formate ciascuna da un piano terreno e da un piano primo, con elementi costruttivi e distributivi degli ambienti simili fra loro, corredato da un esclusivo marciapiede perimetrale individuato al catasto fabbricati del Comune di Todi al Foglio 74 con la particella n. 822 sub. 3, bene comune non censibile ai sub. 1 e 2:

- **Unità 3.** individuata al catasto Fabbricati di detto Comune alla particella n. 822 sub. 2 del Foglio 74, Cat. F/3 "unità in corso di costruzione", con accesso esclusivo esterno sia dal piano terreno sia dal piano primo tramite scala esterna con loggia. Il piano terra è costituito da un piccolo vano porticato, un vano ricavato sotto la scala esterna privo di finestra, un ingresso, un wc, un ripostiglio posto parzialmente sotto la scala interna privo di finestra, un salone con scala di collegamento al piano primo ed una cucina. Il piano primo è composto da un disimpegno, tre camere, un bagno, un wc privo di finestra e dalla loggia.

Di seguito in formato tabellare si evince l'altezza utile, la superficie netta e lorda di ciascun locale dell'immobile nonché il coefficiente correttivo ai fini della determinazione della relativa superficie commerciale.

Locali	Altezza Utile Ml.	Superficie Netta Mq.	Superficie Lorda Mq.	Coefficiente Correttivo	Superficie Comm.le Mq.
porticato	2,97	2,40	3,50	0,50	1,75
sottoscala	Hm. 2,00	4,40	6,00	0,20	1,20

ingresso	2,97	6,20	9,50	1,00	9,50
wc	2,97	4,20	5,30	1,00	5,30
ripostiglio	Hm. 2,40	2,50	2,90	0,60	1,74
salone	2,97	27,40	30,45	1,00	30,45
cucina	2,97	9,40	12,40	1,00	12,40
disimp.	Hm. 3,85	4,00	4,35	1,00	4,35
camera	Hm. 3,35	14,55	16,95	1,00	16,95
camera	Hm. 3,35	10,90	12,90	1,00	12,90
camera	Hm. 3,20	8,20	9,70	1,00	9,70
bagno	Hm. 3,20	6,00	6,85	1,00	6,85
wc	Hm. 3,85	2,35	2,65	1,00	2,65
loggia	Hm. 2,60	2,30	3,35	0,40	1,34
TOTALE		104,80	126,80		117,08

Unità 4. individuata al catasto Fabbricati di detto Comune alla particella n. 822 sub. 1 del Foglio 74, Cat. F/3 "unità in corso di costruzione", con unico accesso esclusivo esterno dal piano terreno costituito da un ingresso, un wc, un ripostiglio posto parzialmente sotto la scala interna privo di finestra, un salone con scala di collegamento al piano primo, ed una cucina. Il piano primo è composto da un disimpegno, tre camere, un bagno ed un wc privo di finestra.

Di seguito in formato tabellare si evince l'altezza utile, la superficie netta e lorda di ciascun locale dell'immobile nonché il coefficiente correttivo ai fini della determinazione della relativa superficie commerciale.

Locali	Altezza Utile MI.	Superficie Netta Mq.	Superficie Lorda Mq.	Coefficiente Correttivo	Superficie Comm.le Mq.
ingresso	2,96	6,25	9,75	1,00	9,75
wc	2,96	4,20	5,40	1,00	5,40
ripostiglio	Hm. 2,40	2,50	2,90	0,60	1,75
salone	2,96	27,30	30,45	1,00	30,45
cucina	2,96	9,60	12,60	1,00	12,60
disimp.	Hm. 3,45	4,00	4,35	1,00	4,35
camera	Hm. 2,95	14,40	16,90	1,00	16,80
camera	Hm. 2,95	10,70	12,70	1,00	12,70
camera	Hm. 2,80	8,40	9,90	1,00	9,90
bagno	Hm. 2,80	5,95	6,80	1,00	6,80
wc	Hm. 3,45	2,25	2,55	1,00	2,55
TOTALE		95,55	114,30		113,05

EDIFICIO C.

Si compone di due unità abitative, contraddistinte come di seguito, formate ciascuna da un piano terreno e da un piano primo, similari fra loro nonostante alcuni diversi elementi distributivi, corredato da un esclusivo marciapiede perimetrale individuato al catasto fabbricati del Comune di Todi al Foglio 74 con la particella n. 824 sub. 3, bene comune non censibile ai sub. 1 e 2:

- **Unità 5.** individuata al catasto Fabbricati di detto Comune alla particella n. 824 sub. 1 del Foglio 74, Cat. F/3 "unità in corso di costruzione", con accesso esclusivo esterno peraltro sprovvisto di portone d'ingresso dal piano terreno e dal piano primo tramite scala esterna con loggia. Il piano terra è costituito da un ingresso, da un ripostiglio parzialmente posto sotto la scala interna, da un wc, da un salone con scala di collegamento al piano primo, da una cucina, da un

piccolo vano porticato e da un vano ricavato sotto la scala esterna privo di finestra. Il piano primo è composto da un disimpegno, tre camere, un bagno ed antibagno e dalla loggia.

Di seguito in formato tabellare si evince l'altezza utile, la superficie netta e lorda di ciascun locale dell'immobile nonché il coefficiente correttivo ai fini della determinazione della relativa superficie commerciale.

Locali	Altezza Utile Ml.	Superficie Netta Mq.	Superficie Lorda Mq.	Coefficiente Correttivo	Superficie Comm.le Mq.
ingresso	2,95	8,70	11,10	1,00	11,10
wc	2,95	4,40	6,00	1,00	6,00
salone	2,95	27,10	30,40	1,00	30,40
cucina	2,95	8,70	11,70	1,00	11,70
porticato	2,95	2,15	3,30	0,50	1,65
sottoscala	Hm. 1,60	5,30	7,45	0,20	1,49
disimp.	Hm. 3,80	3,90	4,20	1,00	4,20
camera	Hm. 3,30	14,40	16,70	1,00	16,70
camera	Hm. 3,30	11,10	13,10	1,00	13,10
camera	Hm. 3,15	8,30	9,75	1,00	9,75
antibagno	Hm. 3,15	4,00	4,45	1,00	4,45
bagno	Hm. 3,15	4,40	5,30	1,00	5,30
loggia	Hm. 2,60	2,40	3,40	0,40	1,36
TOTALE		104,85	127,15		117,20

- **Unità 6.** individuata al catasto Fabbricati di detto Comune alla particella n. 824 sub. 2 del Foglio 74, Cat. F/3 "unità in corso di costruzione", con unico accesso esclusivo esterno dal piano terreno costituito da un ingresso, un wc, un ripostiglio posto parzialmente sotto

la scala interna privo di finestra, un salone con scala di collegamento al piano primo ed una cucina. Il piano primo è composto da un disimpegno, tre camere, un bagno ed un wc privo di finestra.

Di seguito in formato tabellare si evince l'altezza utile, la superficie netta e lorda di ciascun locale dell'immobile nonché il coefficiente correttivo ai fini della determinazione della relativa superficie commerciale.

Locali	Altezza Utile Ml.	Superficie Netta Mq.	Superficie Lorda Mq.	Coefficiente Correttivo	Superficie Comm.le Mq.
ingresso	2,95	6,60	10,00	1,00	10,00
wc	2,95	4,30	5,50	1,00	5,50
ripostiglio	Hm. 2,40	2,50	2,90	0,60	1,74
salone	2,95	27,30	30,50	1,00	30,50
cucina	2,95	8,80	11,95	1,00	11,95
disimp.	Hm. 3,40	4,00	4,35	1,00	4,35
camera	Hm. 2,90	14,30	16,80	1,00	16,80
camera	Hm. 2,90	10,80	12,80	1,00	12,80
camera	Hm. 2,75	8,50	10,00	1,00	10,00
bagno	Hm. 2,75	6,00	6,85	1,00	6,85
wc	Hm. 3,40	2,30	2,50	1,00	2,50
TOTALE		95,40	114,15		112,99

EDIFICIO D.

Si compone di due unità abitative, contraddistinte come di seguito, formate ciascuna da un piano terreno e da un piano primo, similari fra loro nonostante alcuni diversi elementi distributivi, corredato da un esclusivo **marciapiede perimetrale individuato al catasto fabbricati del**

Comune di Todi al Foglio 74 con la particella n. 825 sub. 3, bene comune non censibile ai su. 1 e 2:

- **Unità 7.** individuata al catasto Fabbricati di detto Comune alla particella n. 825 sub. 1 del Foglio 74, Cat. F/3 "unità in corso di costruzione", con accesso esclusivo esterno peraltro sprovvisto di portone d'ingresso dal piano terreno e dal piano primo tramite scala esterna con loggia. Il piano terra è costituito da un ingresso, da un ripostiglio posto parzialmente sotto la scala interna, da un wc, da un salone con scala di collegamento al piano primo, una cucina, un piccolo vano porticato, un vano ricavato sotto la scala esterna privo di finestra. Il piano primo è composto da un disimpegno, tre camere, un bagno ed antibagno e dalla loggia.

Di seguito in formato tabellare si evince l'altezza utile, la superficie netta e lorda di ciascun locale dell'immobile ed il coefficiente correttivo ai fini della determinazione della relativa superficie commerciale.

Locali	Altezza Utile Ml.	Superficie Netta Mq.	Superficie Lorda Mq.	Coefficiente Correttivo	Superficie Comm.le Mq.
ingresso	2,95	8,65	11,05	1,00	11,05
wc	2,95	4,50	6,10	1,00	6,10
salone	2,95	27,20	30,45	1,00	30,45
cucina	2,95	8,30	11,10	1,00	11,10
porticato	2,95	2,80	3,95	0,50	1,97
sottoscala	Hm. 1,60	4,95	7,15	0,20	1,43
disimp.	Hm. 3,40	3,90	4,20	1,00	4,20
camera	Hm. 2,95	14,20	16,70	1,00	16,70
camera	Hm. 2,95	11,00	13,00	1,00	13,00
camera	Hm. 2,90	8,70	10,20	1,00	10,20
antibagno	Hm. 2,90	3,95	4,45	1,00	4,45

bagno	Hm. 2,90	4,35	5,45	1,00	5,45
loggia	Hm: 2,60	2,45	3,45	0,40	1,38
TOTALE		104,95	127,25		117,48

- **Unità 8.** individuata al catasto Fabbricati di detto Comune alla particella n. 825 sub. 2 del Foglio 74, Cat. F/3 “unità in corso di costruzione”, con unico accesso esclusivo esterno dal piano terreno costituito da un ingresso, un wc, un ripostiglio posto parzialmente sotto la scala interna privo di finestra, un salone con scala di collegamento al piano primo ed una cucina.. Il piano primo è composto da un disimpegno, tre camere, un bagno ed un wc privo di finestra.
- Di seguito in formato tabellare si evince l'altezza utile, la superficie Netta e lorda per ciascun locale dell'immobile ed il coefficiente Correttivo ai fini della determinazione della relativa superficie commerciale.

Locali	Altezza Utile Ml.	Superficie Netta Mq.	Superficie Lorda Mq.	Coefficiente Correttivo	Superficie Comm.le Mq.
ingresso	2,95	6,50	9,90	1,00	9,90
wc	2,95	4,40	5,60	1,00	5,60
ripostiglio	Hm. 2,40	2,70	3,10	0,60	1,86
salone	2,95	27,40	30,60	1,00	30,60
cucina	2,95	8,50	11,65	1,00	11,65
disimp.	Hm. 3,85	3,95	4,30	1,00	4,30
camera	Hm. 3,35	14,30	16,80	1,00	16,80
camera	Hm. 3,35	10,80	12,80	1,00	12,80
camera	Hm. 3,20	8,45	9,95	1,00	9,95
bagno	Hm. 3,20	6,25	7,10	1,00	7,10
wc	Hm. 3,85	2,20	2,40	1,00	2,40

TOTALE		95,45	114,20		112,96
--------	--	-------	--------	--	--------

EDIFICIO E.

Trattasi di un fabbricato costituito dal solo piano terra con annessa corte, riportato al **Catasto Fabbricati del Comune di Todi al Foglio 74, n. 362, qualificato Cat. C/6, Cl. 3, consistenza mq. 48, Rendita € 61,97** ed al **catasto Terreni di detto Comune al Foglio 74 n. 362 "ENTE URBANO" superficie di mq. 560** ed altresì di un piccolo attiguo rateo di terreno riportato al **catasto Terreni di detto Comune al Foglio 74, n. 711, di qualità Seminativo Arborato, Cl.2, ha 0.01.15, Reddito Dominicale € 0,62 ed Agrario 0,56.**

Il manufatto si presenta di forma rettangolare di dimensioni ml. 12,20 x 5,50 circa, realizzato in muratura ordinaria esternamente priva di intonaco, costituito da due corpi con tetti a capanna di differenti formazioni.

Il primo corpo risulta in discreto stato di conservazione con strutture di copertura e sporto di gronda lignee manto in coppi, composto da un ampio locale destinato a rimessa attrezzi con porta di accesso a due battenti in ferro come pure gli ulteriori serramenti e con finestre di apprezzabili dimensioni, da una stalla e da un piccolo vano con accessi indipendenti.

Il corpo secondario, di cui è prevista peraltro la completa demolizione, si presenta invece con copertura in parte fatiscente, composto da due locali destinati a stalla collegati fra loro e muniti di due porte di accesso ed una piccola finestra.

Di seguito in formato tabellare si evince l'altezza utile, la superficie netta e lorda per ciascun locale dell'immobile ed il coefficiente correttivo ai fini della determinazione della relativa superficie commerciale.

Locali	Altezza Utile Ml.	Superficie Netta Mq.	Superficie Lorda Mq.	Coefficiente Correttivo	Superficie Comm.le Mq.
rimessa	Hm. 3,20	21,00	30,50	0,50	15,25
stalla.	Hm. 3,20	7,00	10,50	0,50	5,25
piccolo vano	Hm. 3,00	2,00	3,00	0,50	1,50
stalla	Hm. 2,60	8,00	11,50	0,50	5,75
stalla	Hm. 2,60	8,00	11,50	0,50	5,75
corte	-	-	493,00	0,10	49,30
rateo attiguo	-	-	115,00	0,10	11,50
TOTALE		48,00	675,00		94,30

- 8) L'attuale descrizione dei beni non corrisponde totalmente a quella contenuta nel pignoramento ma hanno comunque in precedenza individuato l'immobile. Infatti il bene riportato al C.T. del Comune di Todi con le particelle n. 711 del Foglio 74 come peraltro il bene riportato al C.F. di detto Comune con la particella n. 362 del Foglio 74 non sono stati interessati da cambiamenti e la loro descrizione è rimasta inalterata contrariamente gli appezzamenti di terreno riportati al C.T. di detto Comune con la particella n. 356, n. 712 e n. 713 del Foglio 74 sono stati interessati da attività edilizia risultando in essere n. 4 edifici bifamiliari in avanzato corso d'opera e quindi al momento non identificati;
- 9) si è reso pertanto necessario eseguire le dovute variazioni per l'aggiornamento degli atti catastali provvedendo, con l'ausilio del topografo Geom. Francesco Succhielli, alla redazione del tipo mappale Protocollo n. 70 approvato il 10/02/22 (Cfr.**Doc.11**) ed all'accatastamento delle unità immobiliari in precedenza non denunciate, (Cfr.**Doc.12, 13, 14, 15 e 16**);

10)l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale per i beni di seguito riportati, così come anche indicato nell'allegato certificato di destinazione urbanistica (Cfr.**Doc.17**), è risultata la seguente:

-la particella n.711, n.712 parte e n.713 parte del Foglio 74:

P.R.G. Parte Strutturale: Spazio Rurale - ZONA AGRICOLA (zona omogenea E) di cui agli artt. 75 e 80 delle N.T.A. parte strutturale;

-la particella n.356, 712 e 713 parte del Foglio 74:

P.R.G. Parte Operativa: Macro aree - TESSUTI RECENTI A PREVALENTE MANTENIMENTO PER RESIDENZA - A BASSA INTENSITA' 0,40 MQ/MQ (zona omogenea B) di cui agli artt. 16 e 18 delle N.T.A. parte operativa;

11)dall'esame degli atti reperiti presso il competente ufficio comunale di Todi si evince che la sopra citata attività edilizia coinvolge l'intero compendio immobiliare oggetto di pignoramento prevedendo la costruzione di n. 4 edifici bifamiliari precedentemente contraddistinti con la lettera **A.**, **B.**, **C.** e **D.** come peraltro la parziale demolizione, ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso dell'edificio contraddistinto con la lettera **E.** con la realizzazione di una piscina attigua.

Veniva altresì prevista la messa a dimora di alberature, la realizzazione di zone a verde, passaggi pedonali e carrabili, piazzole di sosta, impianto di illuminazione e tutte le canalizzazioni di adduzione e di scarico nella contigua area. Prevista anche la contestuale sistemazione della strada vicinale e del sottopasso della ferrovia per una migliore accessibilità ai residenti mediante il rifacimento delle canalette laterali, il manto stradale compatto e rullato nonché l'installazione di segnaletica verticale.

Per quanto sopra, veniva rilasciata "Autorizzazione ai sensi dell'art.146 del D.Lgs del 22/01/04 N. 42 - N.16/2011 del 21/02/2011" a seguito del parere favorevole di competenza espresso dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici dell'Umbria (Cfr.**Doc.18**) e

successivamente, in data 21/06/2011 con il n. 101, il Permesso di Costruire (Cfr.**Doc.19**) con le relative prescrizioni. In data 24/08/2011 veniva depositata la denuncia di inizio lavori mentre in data 30/04/2012 il direttore dei lavori l'Arch. _____ rinunciava all'incarico e di conseguenza veniva nominato nuovo D.L. il Geom. _____ poi di seguito veniva autorizzata proroga di anni 2 con nuovo termine per l'ultimazione dei lavori il 21/06/2017.

A tutt'oggi, i fabbricati sono privi della dichiarazione di agibilità con opere ed impianti da completare e prescrizioni da ottemperare. Decorso il termine previsto per il completamento dei lavori, il rilasciato Permesso di costruire di cui sopra è da ritenersi decaduto di diritto come peraltro la validità della citata autorizzazione. Rimane la possibilità per le opere non eseguite e per quelle non conformi rispetto al titolo abilitativo già rilasciato di richiedere una nuova Autorizzazione ed un nuovo Permesso di Costruire che potrebbero comportare l'aggiornamento e/o l'integrazione dei relativi oneri.

Dall'esame degli elaborati progettuali di cui sono state estratte le piante (Cfr.**Doc.20, 21, 22, 23 e 24**), si rilevano contenute difformità dovute alla mancata realizzazione di alcune portefinestre inerenti le camere dei nuovi edifici residenziali e di contro l'esecuzione di un piccolo vano tecnico per l'alloggiamento della caldaia autonoma al piano terreno dell'edificio **C.**

Per quanto concerne l'edificio contrassegnato con la lettera **E.**, così come meglio si evince dalle allegate ultime planimetrie catastali in atti (Cfr.**Doc.25 e 26**), compilate dal Geom. _____ e dichiarate con protocollo n. _____ del _____, si riscontrano irrilevanti difformità dovute alla presenza non prevista di finestre a luce del vano rimessa attrezzi ed una contenuta diversa distribuzione interna della superficie compresa nel corpo di fabbricato secondario del quale peraltro si prevede la demolizione.

17) i beni oggetto di valutazione, così come meglio evidenziati nell'allegata apposita planimetria esplicativa (Cfr. **Doc.27**), si compongono di singoli edifici ciascuno dei quali costituiti da unità immobiliari con in comune spazi esterni ove sono previsti impianti ed opere di uso comune.

Per la determinazione del il valore complessivo dell'immobile in questione si è proceduto alla stima di ogni singola unità e di conseguenza di ogni relativo edificio, riproducendo in tal senso i paragrafi riportati al punto 7) relativamente alla descrizione analitica dei beni.

La valutazione si è determinata mediante il procedimento sintetico per elementi costruttivi, la conoscenza dei prezzi recenti di mercato ricavati dalle locali agenzie immobiliari per immobili simili, di nuova costruzione e situati in medesime zone.

I relativi costi unitari sono ottenuti dividendo il valore complessivo per le relative consistenze espresse in metro quadrato incluso il proporzionale valore dell'area di sedime e di quella pertinenziale.

Il valore finale è stato determinato apportando al valore precedentemente stabilito di ogni singola unità immobiliare, un abbattimento forfettario del 15% - 30% in considerazione oltre che dello stato di manutenzione anche dell'incompletezza delle opere sia di carattere esclusivo sia di interesse collettivo. Viene altresì apportato un ulteriore abbattimento del 15% in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive.

Il tutto analiticamente indicato in forma tabellare come segue:

Immobile	Superficie Comm-le MQ.	Costo al Mq. €	Valore Complessivo €	- %	- %	VALORE FINALE €
Unità 1	117,10	1.300,00	152.230,00	30	15	83.726,00
Unità 2	113,34	1.300,00	147.342,00	30	15	81.038,00
EDIFICIO A.	230,44		299.572,00			164.764,00
Unità 3	117,08	1.300,00	152.204,00	30	15	83.712,00

Unità 4	113,05	1.300,00	146.965,00	30	15	80.830,00
EDIFICIO B.	230,13		299.169,00			164.542,00
Unità 5	117,20	1.300,00	152.360,00	30	15	83.798,00
Unità 6	112,99	1.300,00	146.887,00	30	15	80.788,00
EDIFICIO C.	230,19		299.247,00			164.586,00
Unità 7	117,48	1.300,00	152.724,00	30	15	83.998,00
Unità 8	112,96	1.300,00	146.848,00	30	15	80.766,00
EDIFICIO D.	230,44		299.572,00			164.764,00
EDIFICIO E.	94,30	400,00	37.720,00	15	15	26.404,00
TOTALE			1.235280,00			685.060,00

18) non sussiste il caso;

19) non sussiste il caso;

20) non sussiste il caso.

In fede.

Spoletto, 30 Settembre 2022

Il C.T.U.

(Geom. Giacomo Pietrantoni)

12) i beni in questione si presentano in evidente stato di incuria e non risultano al momento essere occupati;

13) non sussiste il caso;

14) non sussiste il caso;

15) tutte le unità abitative sono dotate di allaccio idrico e di scarico come peraltro di autonomo impianto di riscaldamento a pannelli radianti a pavimento costituito da tubazioni di distribuzione e di adduzione con relativa centralina ed armadietto metallico incassato a parete con ante apribili per l'alloggiamento della caldaia autonoma. Risultano predisposte le linee di collegamento ai pannelli solari e fotovoltaici.

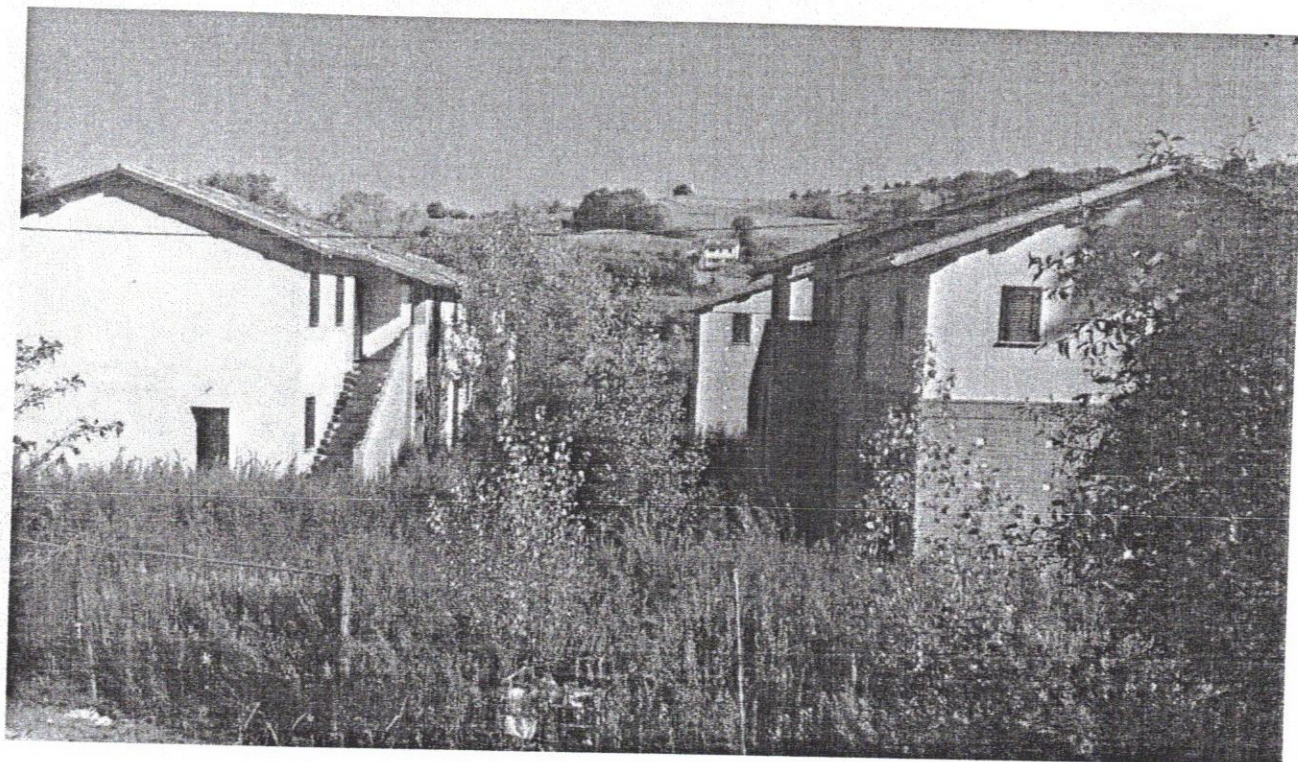
L'impianto elettrico è costituito dalle sole tubazioni flessibili in PVC sotto traccia con le scatole in plastica incassate. Risultano mancanti le relative linee elettriche in cavo, i quadri elettrici, gli interruttori e gli accessori in genere.

Tenuto conto della necessità di completamento degli impianti con relativi costi e che comunque dovranno essere sottoposti ai dovuti collaudi finali nonché dei costi inerenti alla ultimazione dei manufatti e delle opere in generale rimaste incompiute, dopo aver determinato il valore del bene, si è ritenuto prevedere l'applicazione di un abbattimento forfettario del 30%;

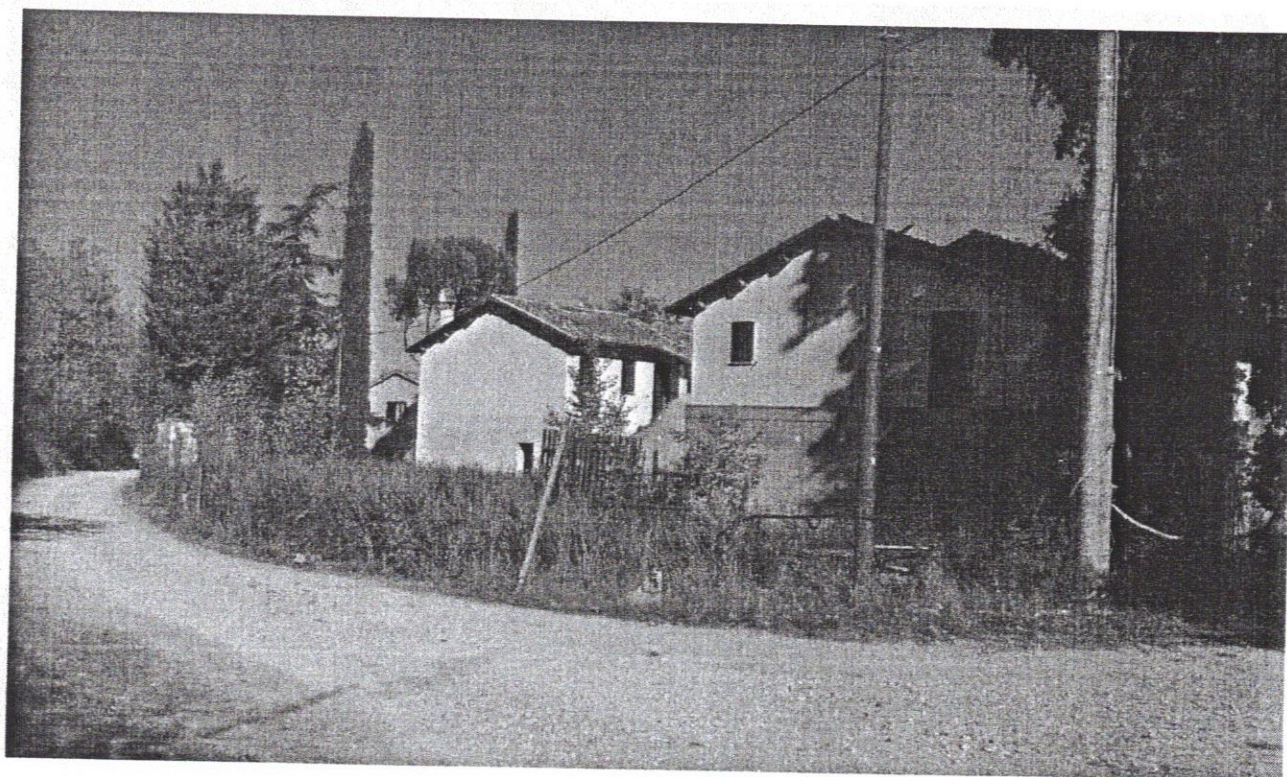
16) sulla scorta di quanto appurato, in merito alla formazione dei lotti per la vendita dei beni oggetto del pignoramento, il sottoscritto è del parere che la più conveniente e soprattutto sicura soluzione sarebbe quella della formazione di un **UNICO LOTTO**.

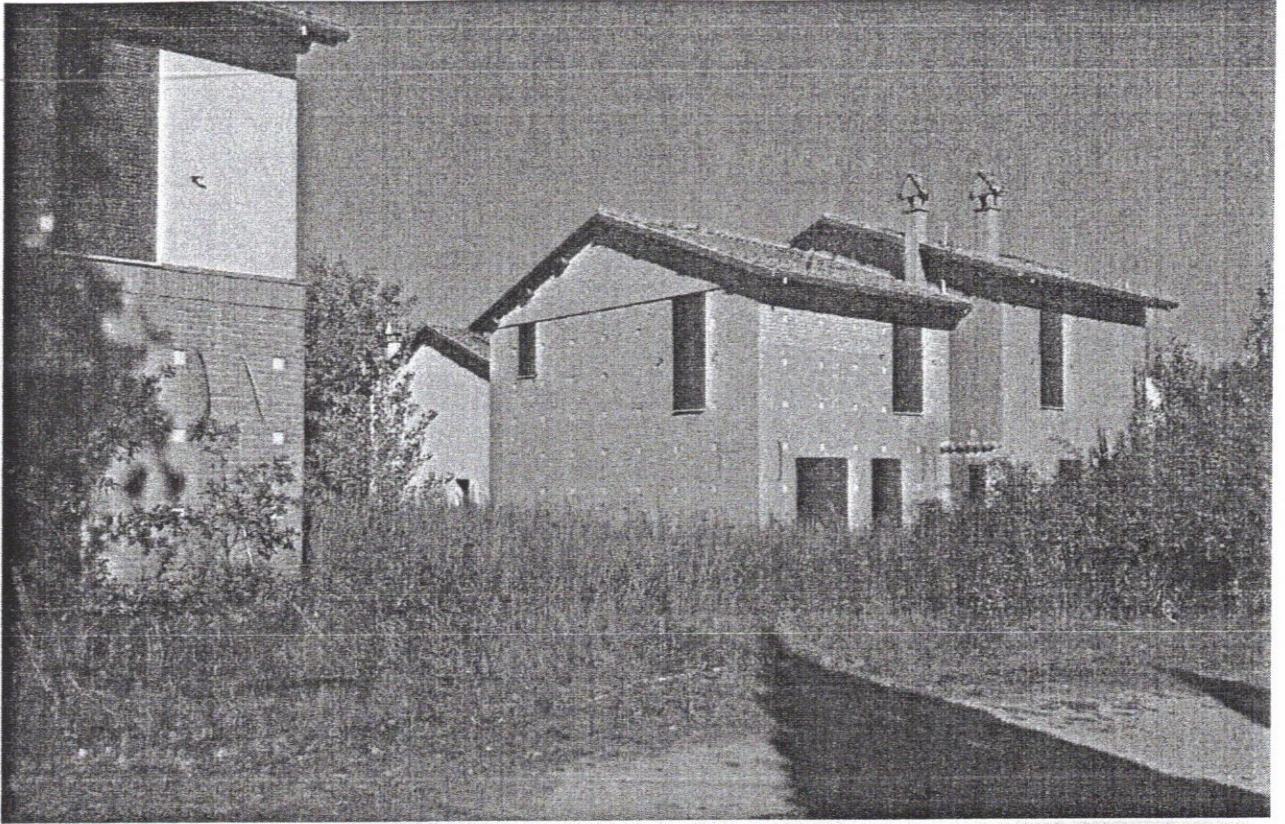
Così facendo l'aggiudicatario avrebbe la piena disponibilità dell'intero compendio ed acquisirebbe di conseguenza la facoltà ed il vantaggio di realizzare in modo autonomo e meno dispendioso tutte le opere incompiute nel rispetto anche delle vincolanti determinazioni progettuali approvate;

Doc.10



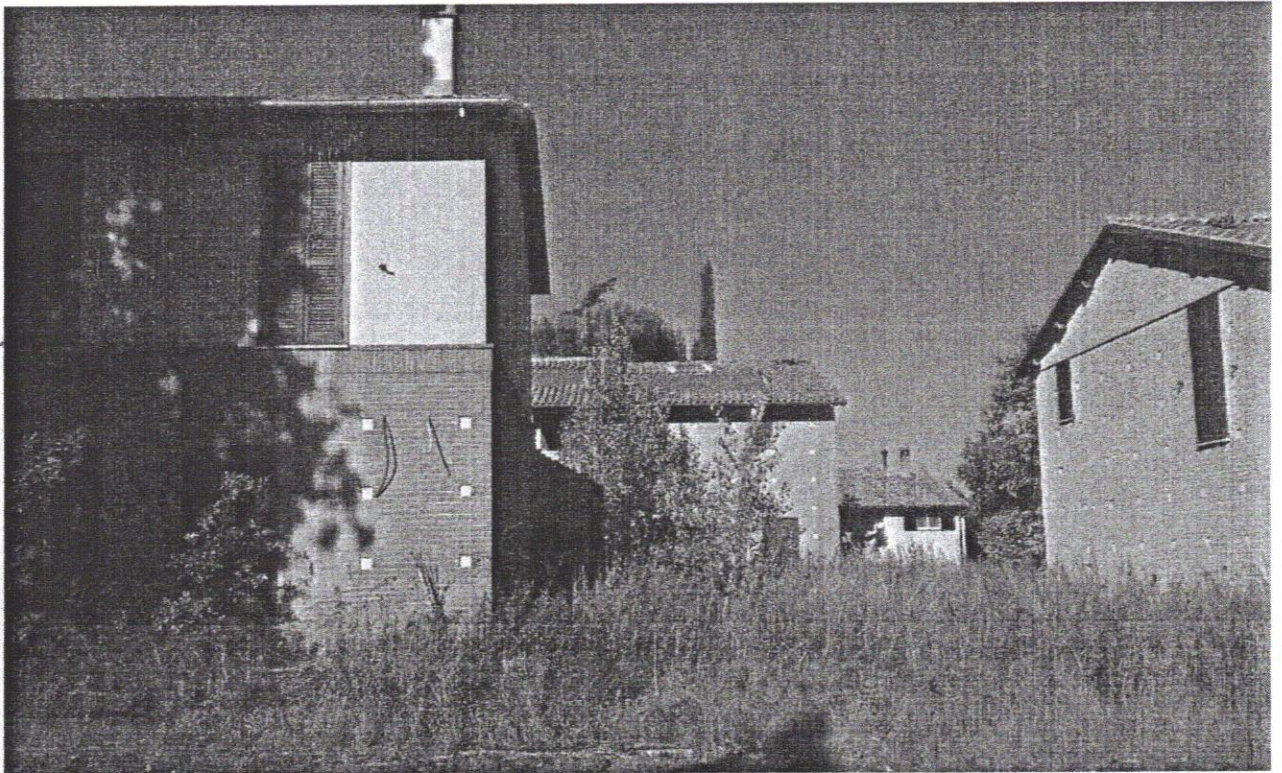
N. 4 edifici residenziali costituiti da due unità abitative ciascuno sviluppate su due piani fuori terra realizzati in Comune di Todi Località Ponte Rio

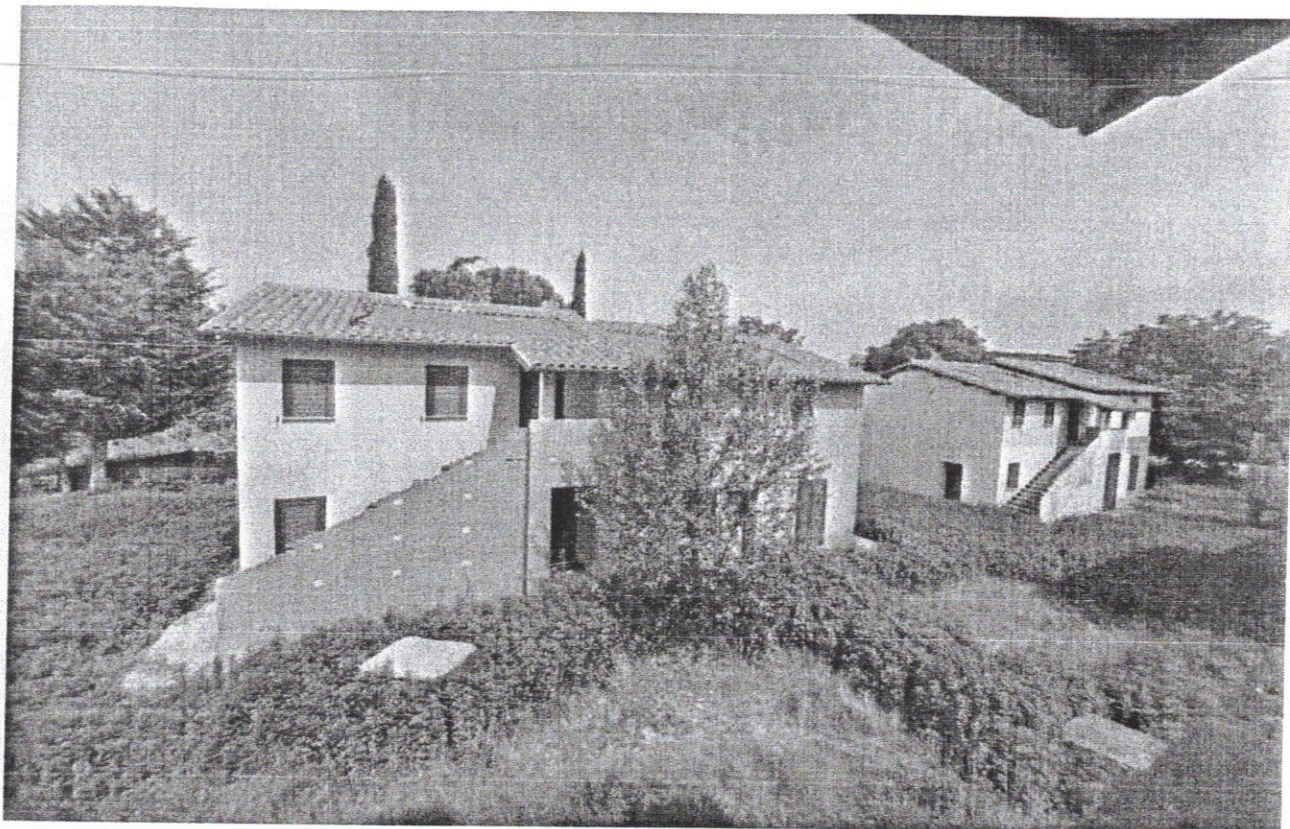




Edificio A – (unità abitative 1 e 2)

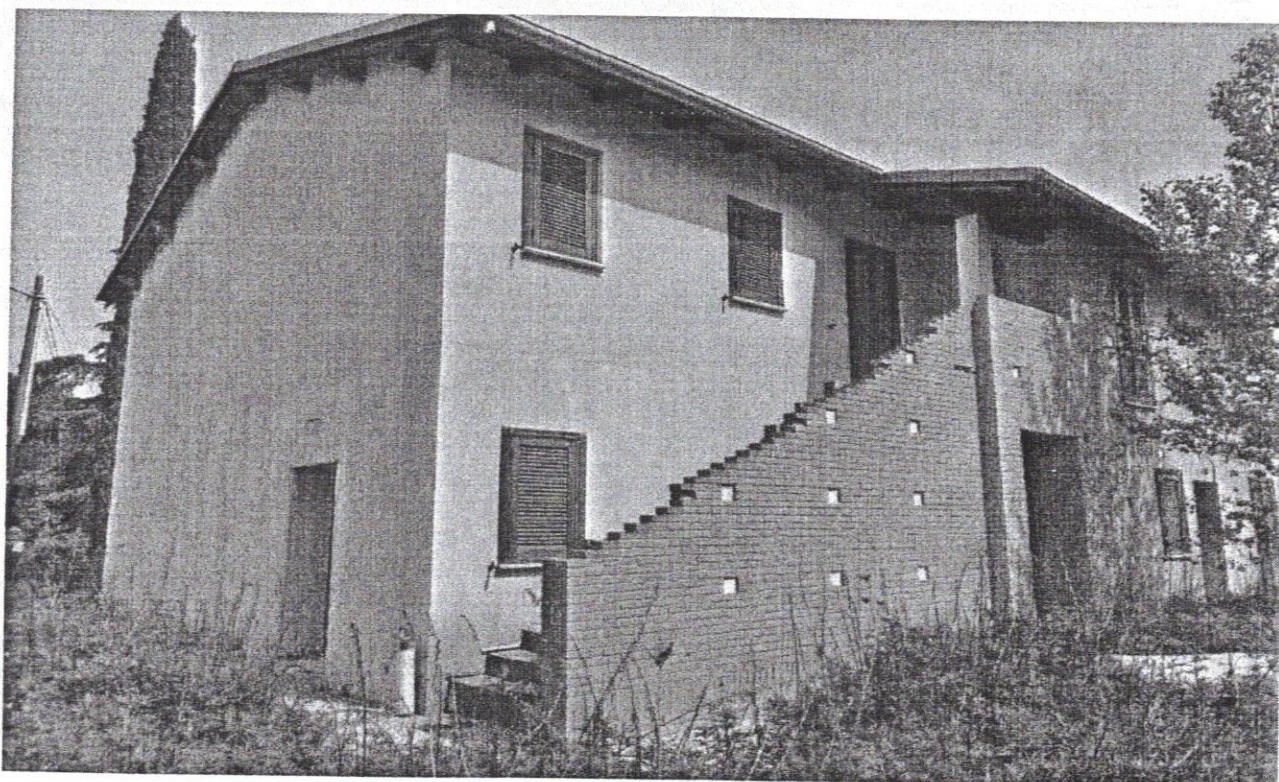
Edificio B – (unità abitative 3 e 4)

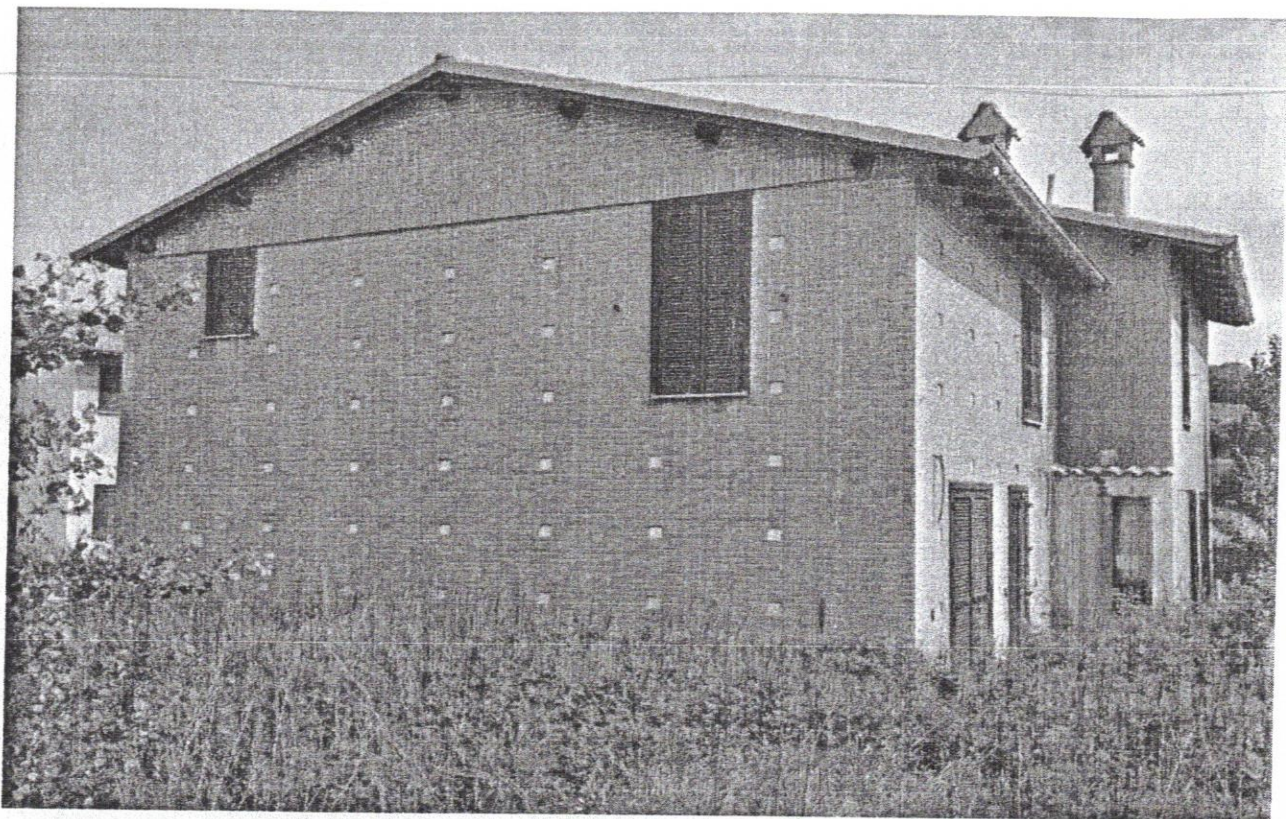




Edifici C e D

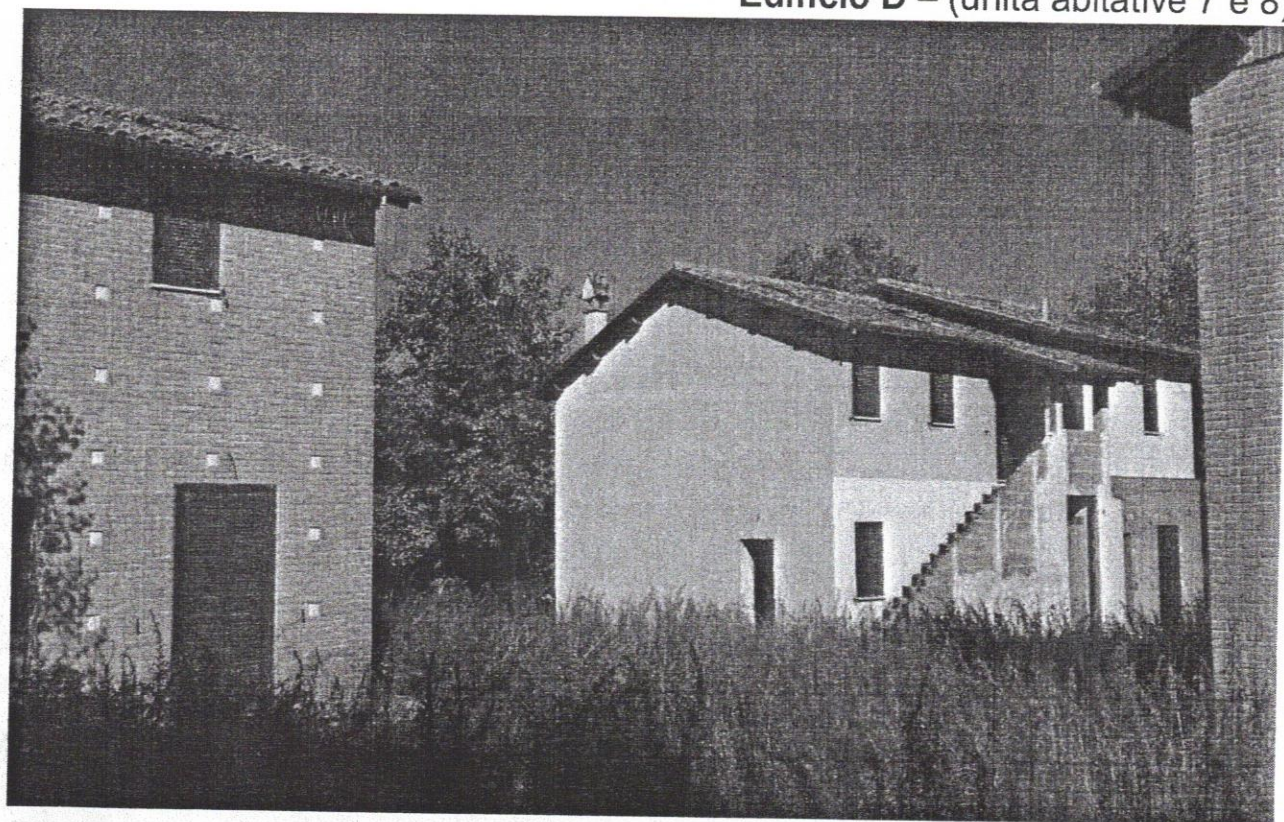
Edificio C – (unità abitative 5 e 6)

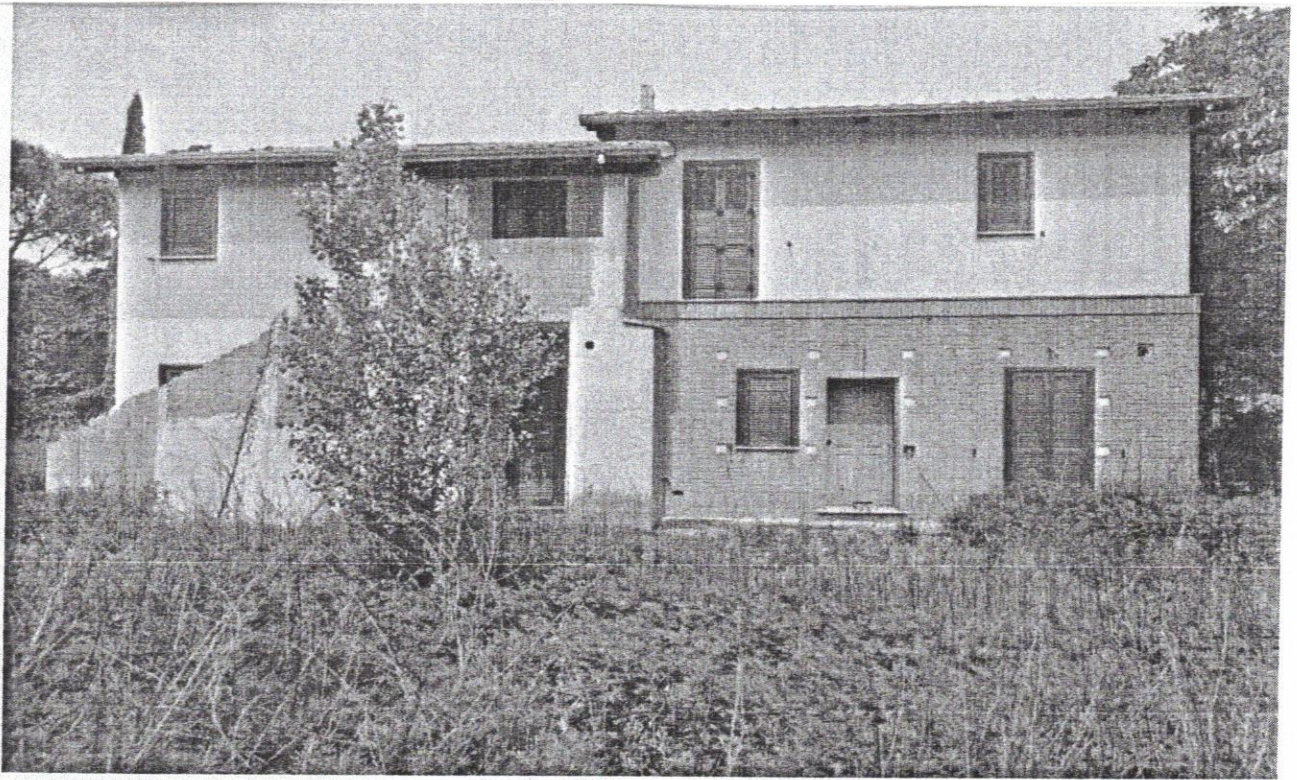




Edificio C - (unità abitative 5 e 6)

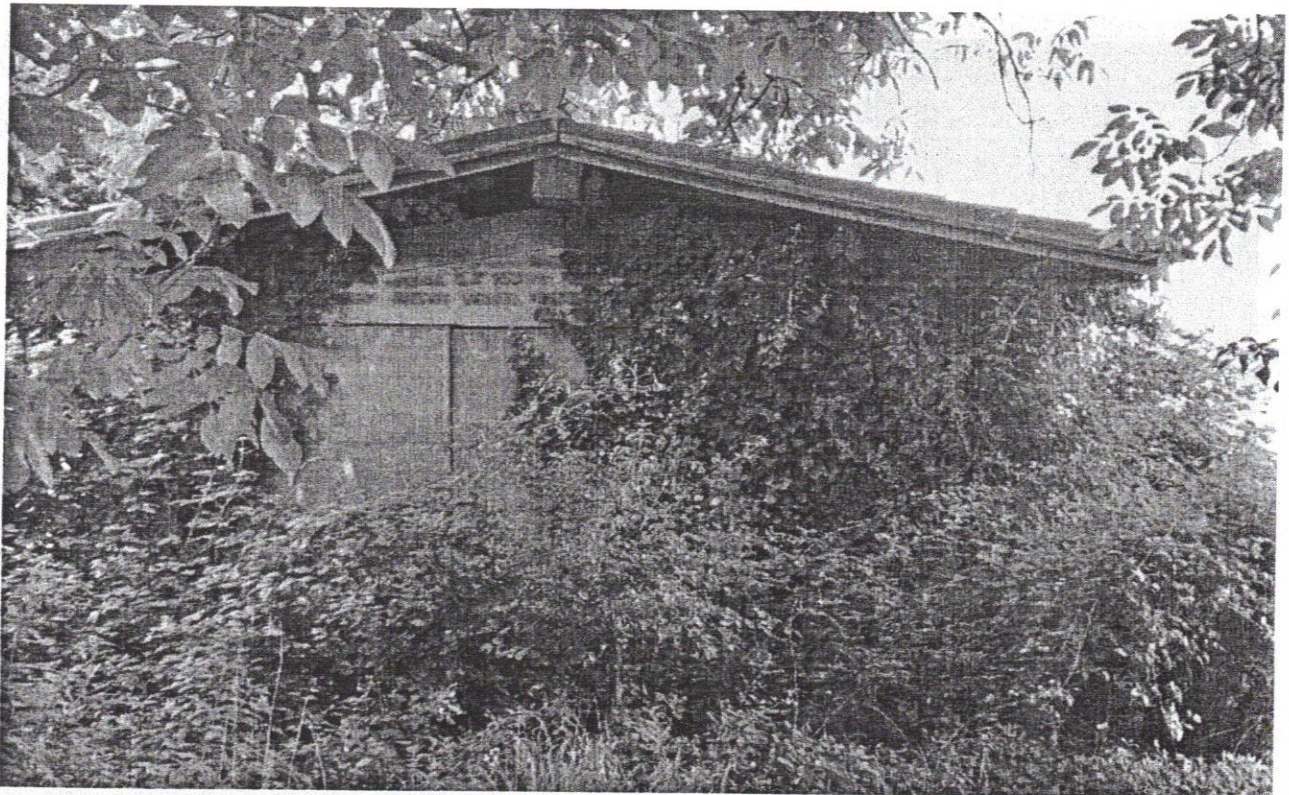
Edificio D - (unità abitative 7 e 8)

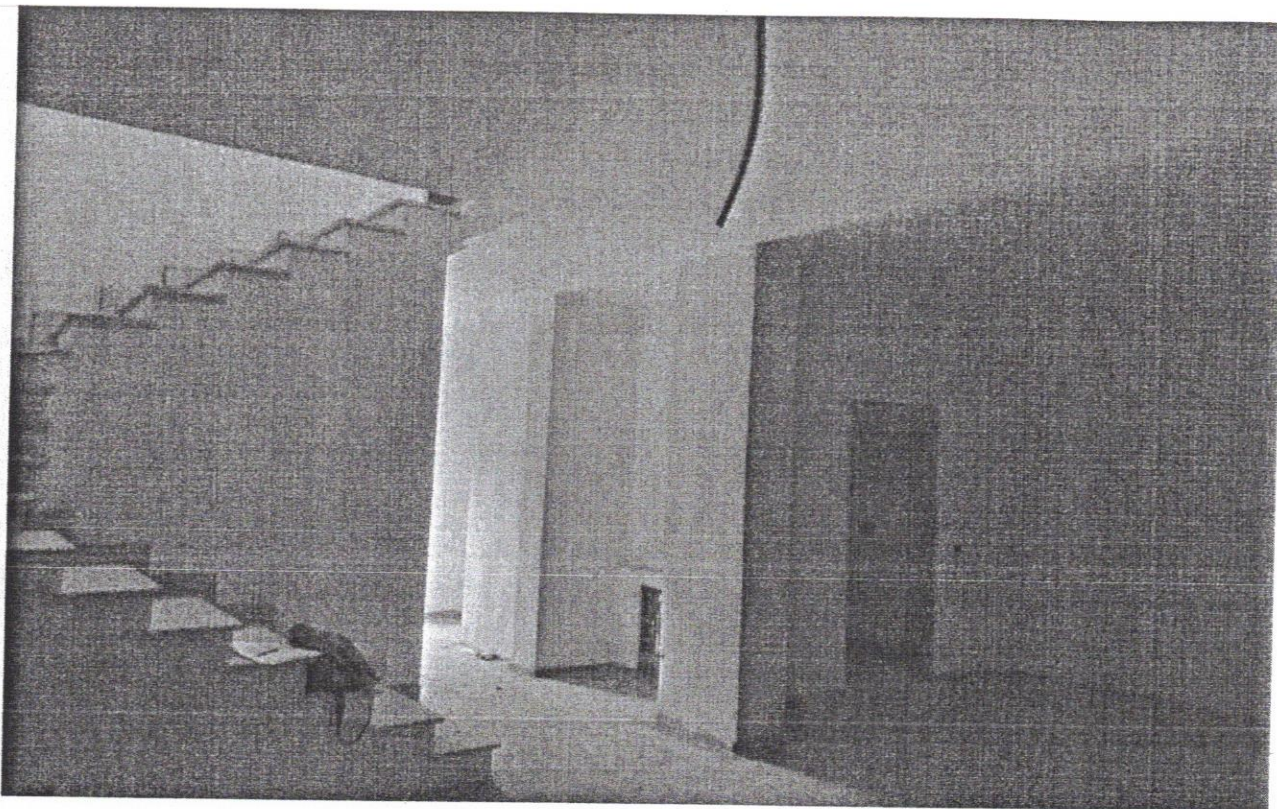




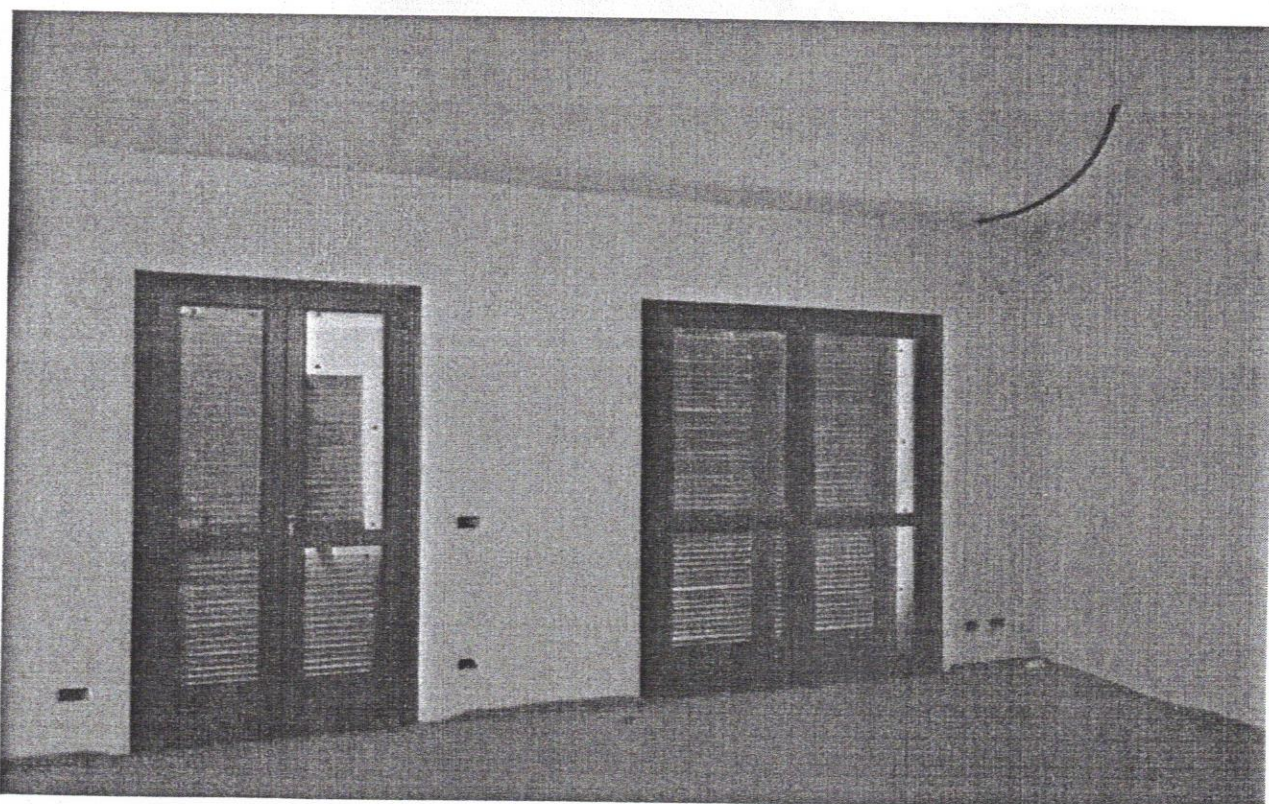
Edificio D – (unità abitative 7 e 8)

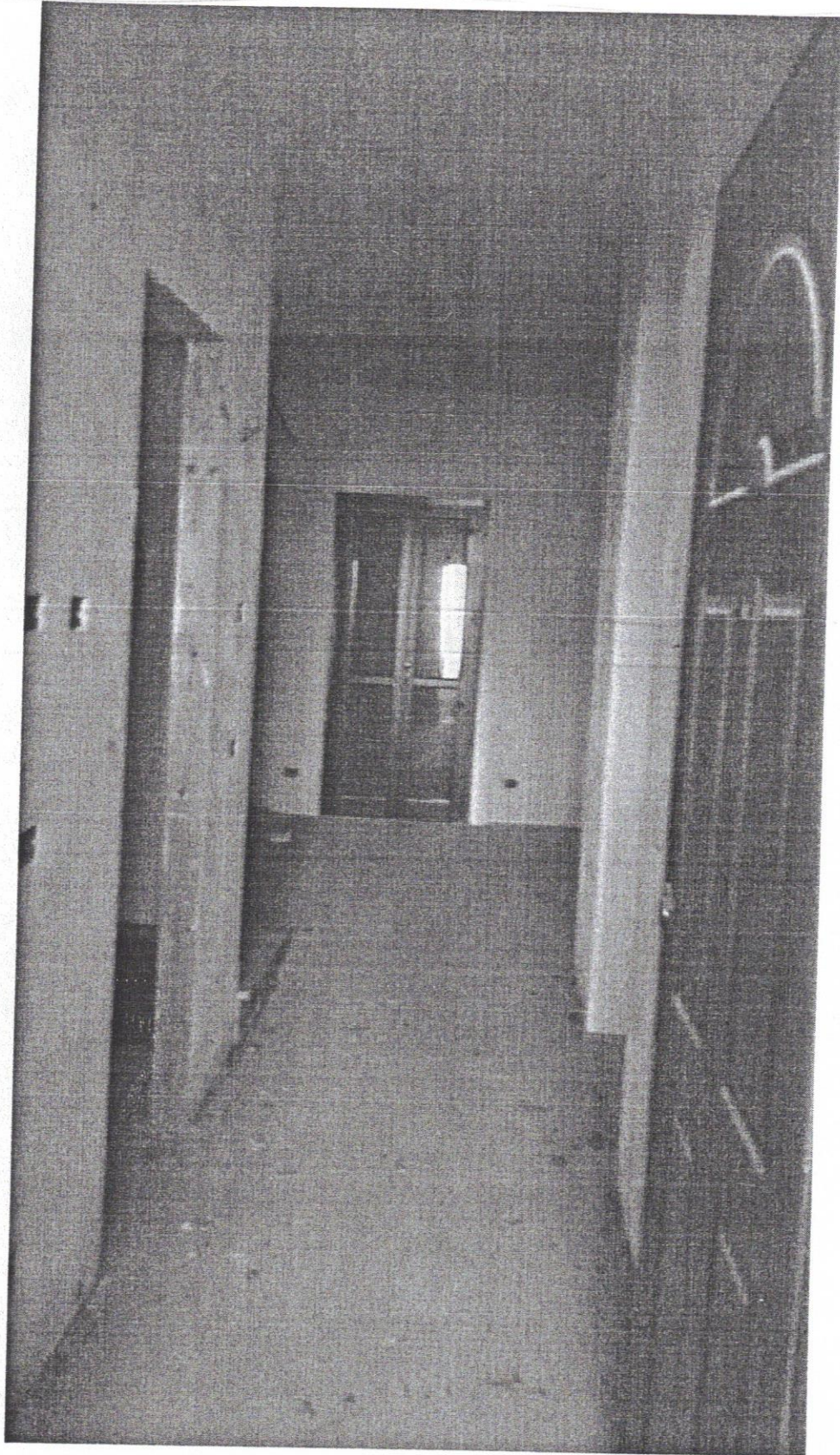
Edificio E – (stalla/rimessa)



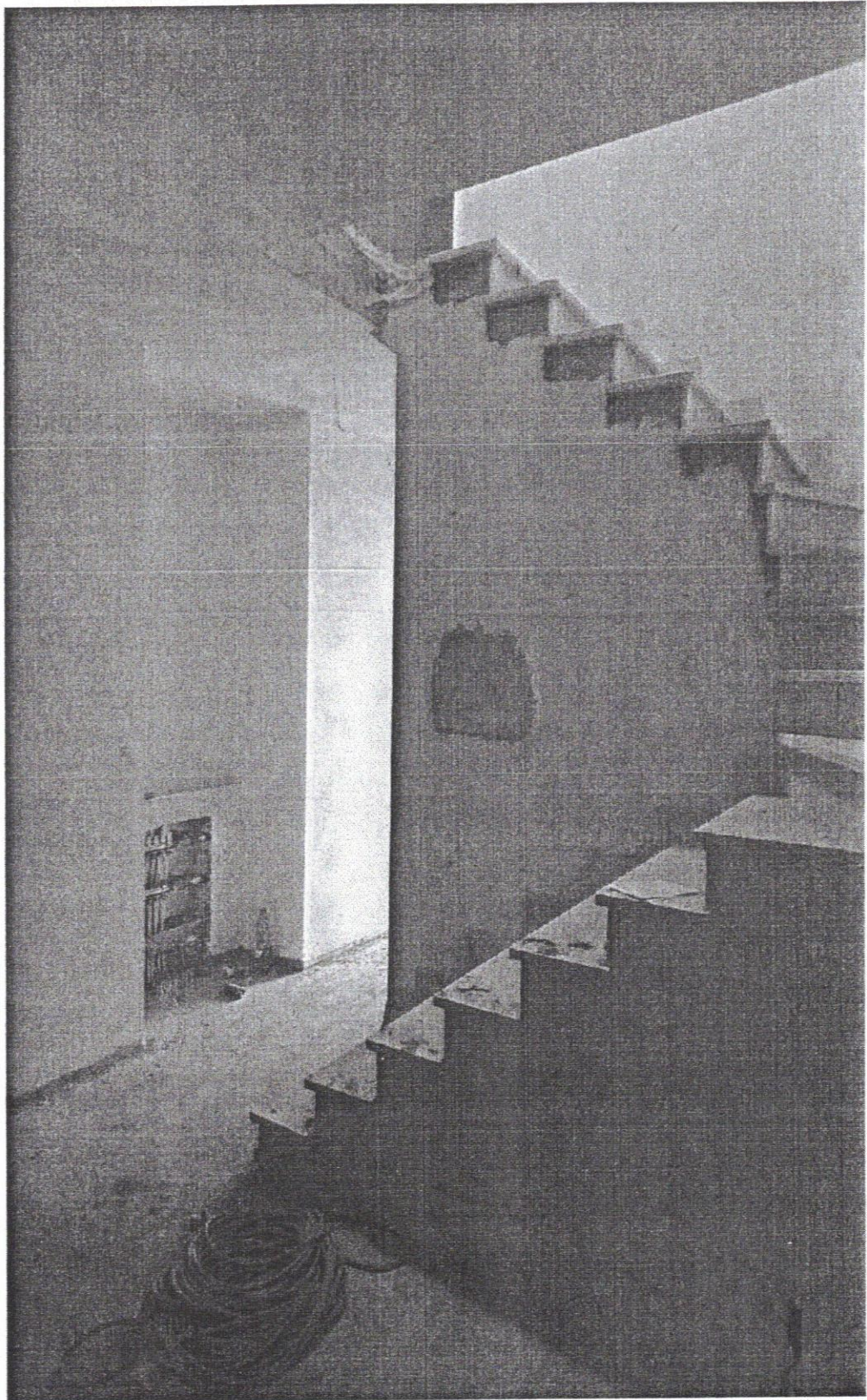


Unità abitativa tipo – Ingresso/salone/scala piano terra

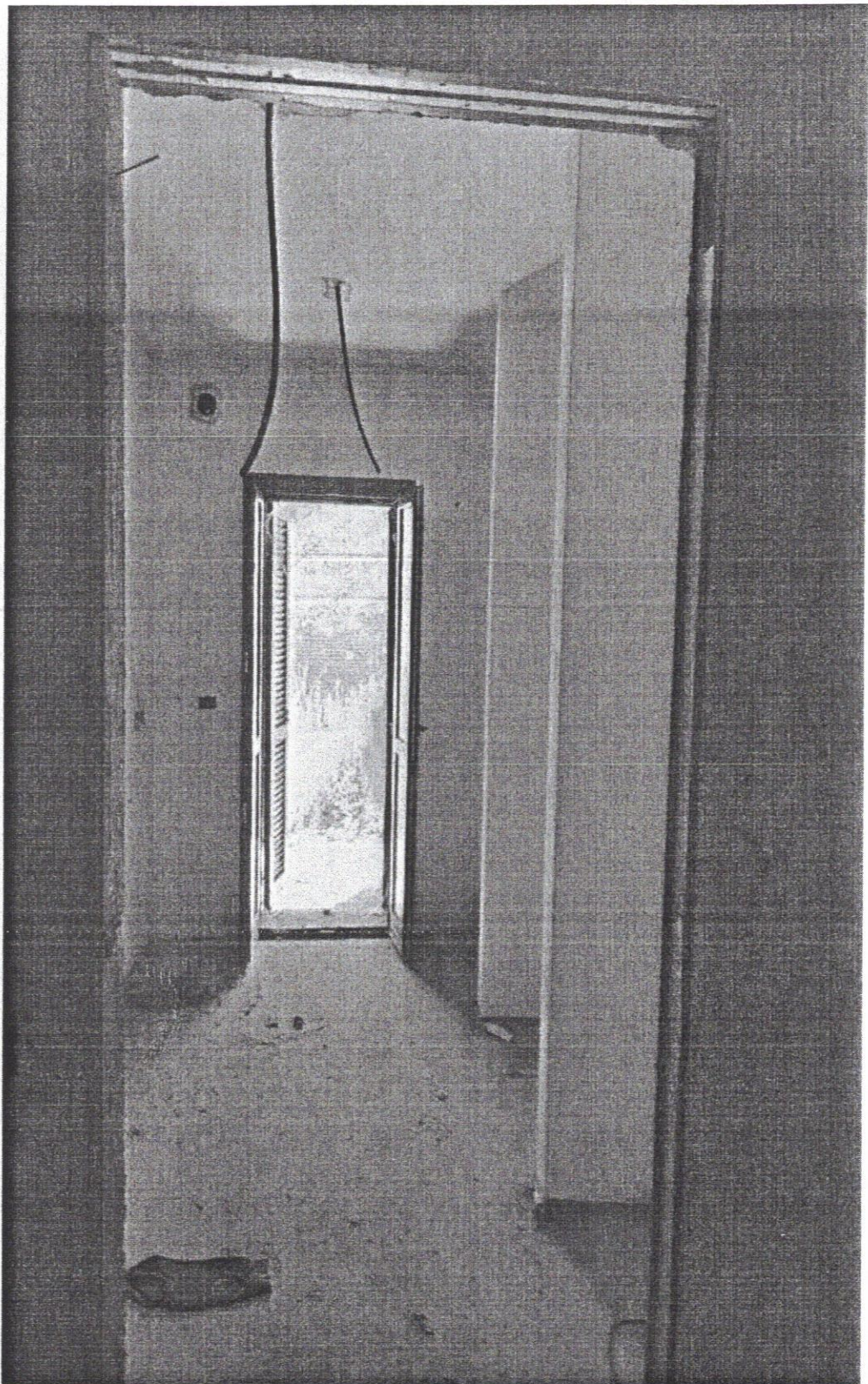




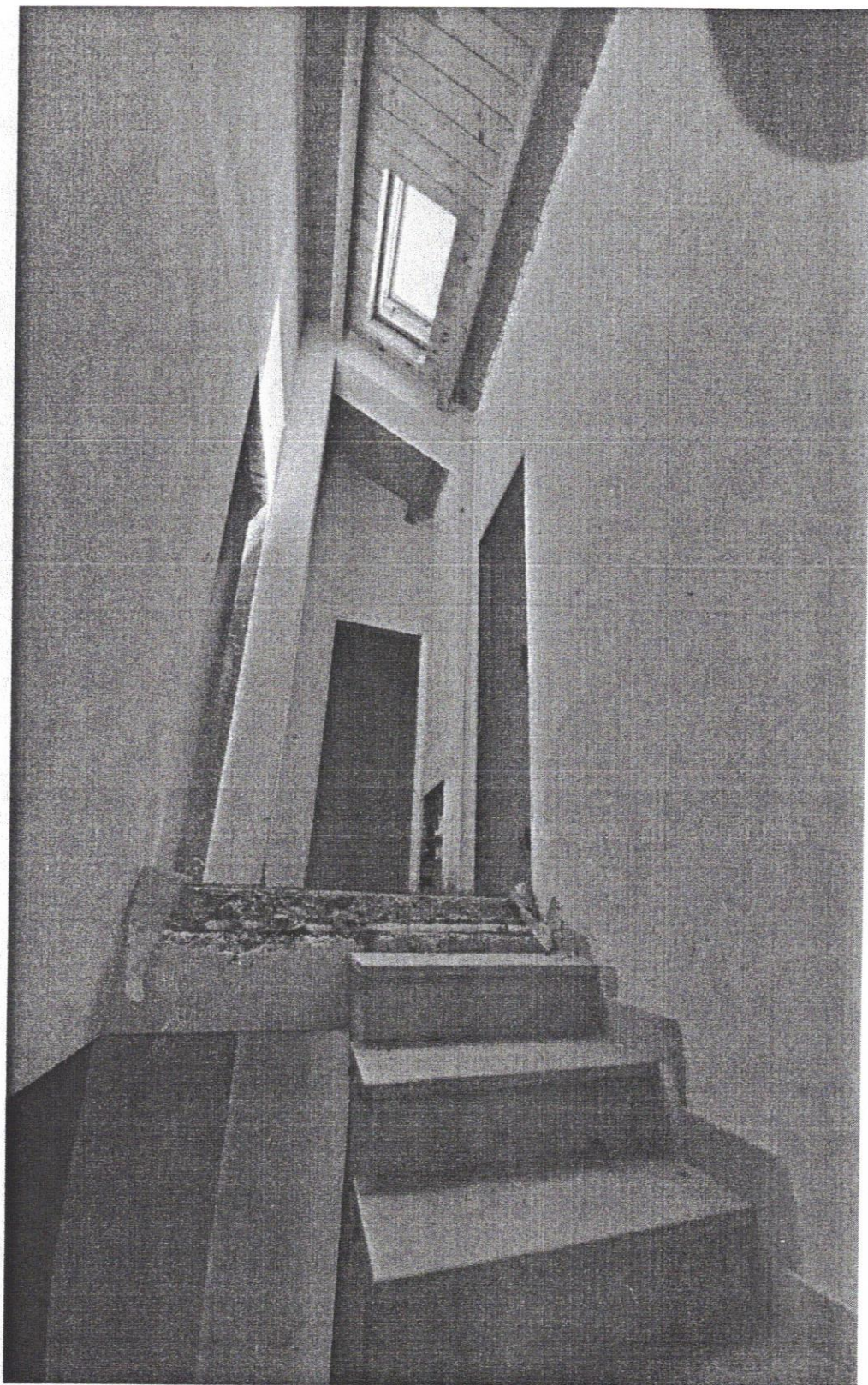
Unità abitativa tipo - Ingresso piano terra



Unità abitativa tipo – Ingresso/scala piano terra



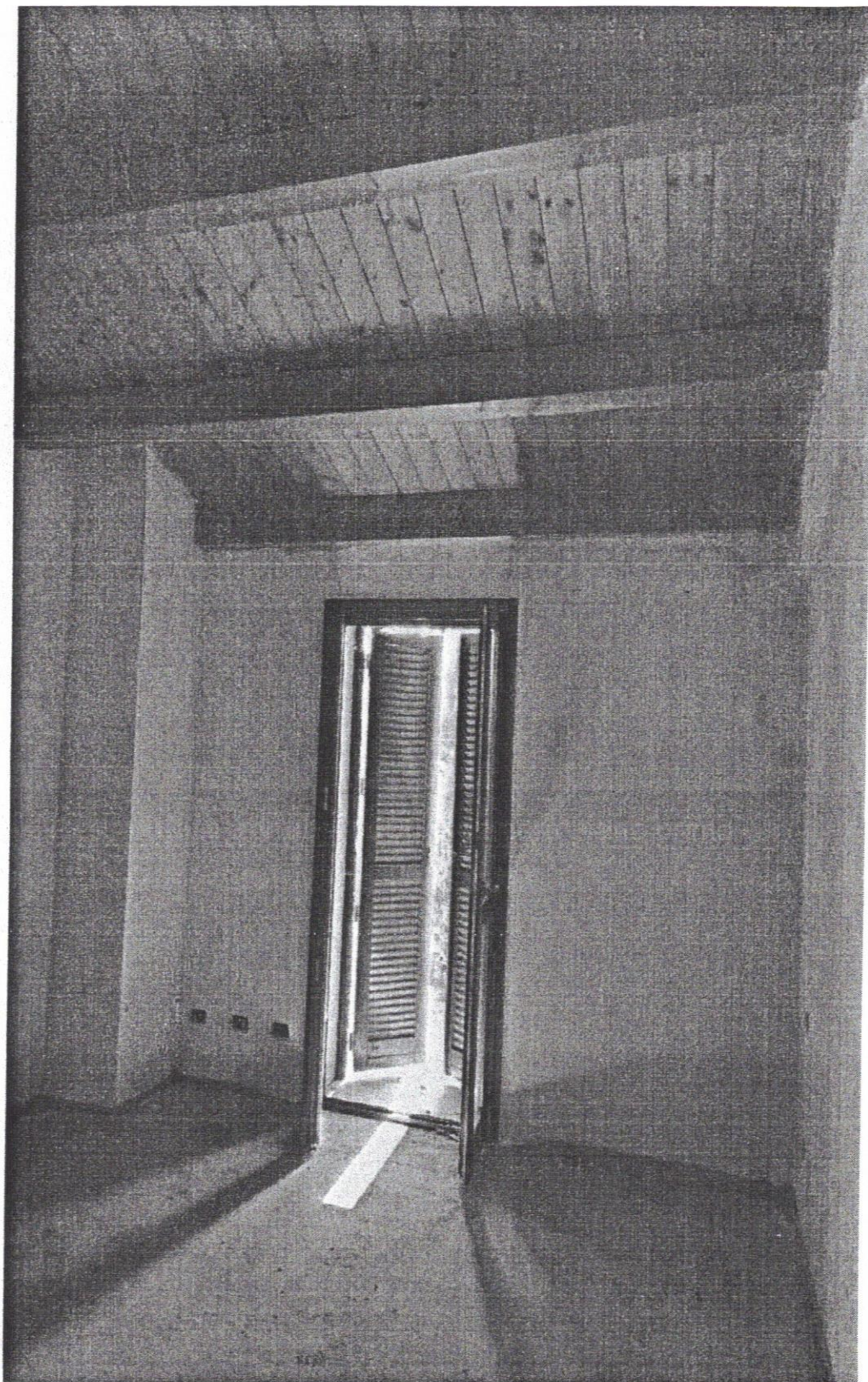
Unità abitativa tipo – cucina piano terra



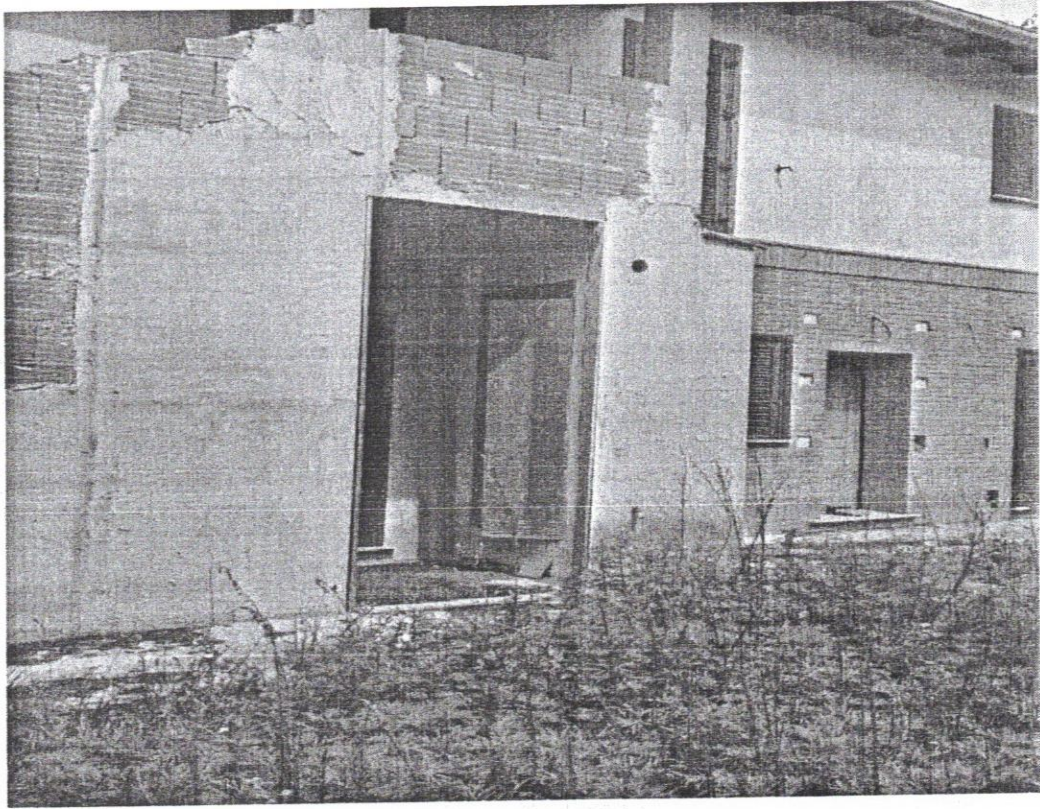
Unità abitativa tipo – scala/disimpegno piano primo



Unità abitativa tipo – bagno piano primo



Unità abitativa tipo – camera piano primo



Armadietti metallici con ante per alloggiamento caldaia

